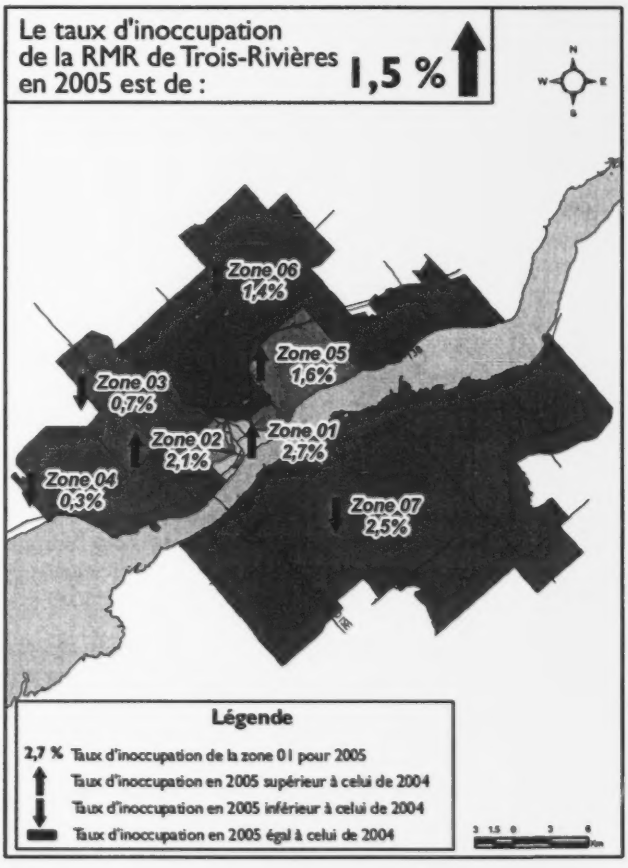
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE TROIS-RIVIÈRES
OCTOBRE 2005

PREMIÈRE HAUSSE DU TAUX D'INOCCUPATION À TROIS-RIVIÈRES DEPUIS SEPT ANS

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le taux d'inoccupation des logements locatifs a entamé une légère remontée en 2005, après avoir atteint un niveau plancher en 2004. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation s'est établi à 1,5 %, à l'automne 2005, contre 1,2 %, à pareille date l'année dernière. Cette hausse du taux d'inoccupation, bien que marginale, met ainsi un terme à la tendance baissière qui sévissait depuis maintenant sept années consécutives, au cours desquelles on avait observé une dégringolade graduelle de la proportion de logements vacants dans la RMR. Entre le sommet de l'année 1997 et le creux de l'année 2004, le taux d'inoccupation a diminué considérablement et il est passé



SOMMAIRE

Analyse

1 Première hausse du taux d'inoccupation à Trois-Rivières depuis sept ans

2 Les logements de deux chambres à coucher seraient toujours les plus en demande de la part des locataires

3 Trois-Rivières, Québec et Sherbrooke: des marchés serrés

3 Trois-Rivières-Ouest: un secteur très prisé

4 Progression plus faible des loyers

5 Stabilité du taux de disponibilité

5 Ailleurs en Mauricie, le marché se resserre légèrement

5 La détente du marché locatif se poursuivra en 2006

6 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

7-8 Délimitation des zones

9-12 Tableaux statistiques

13 Méthodologie

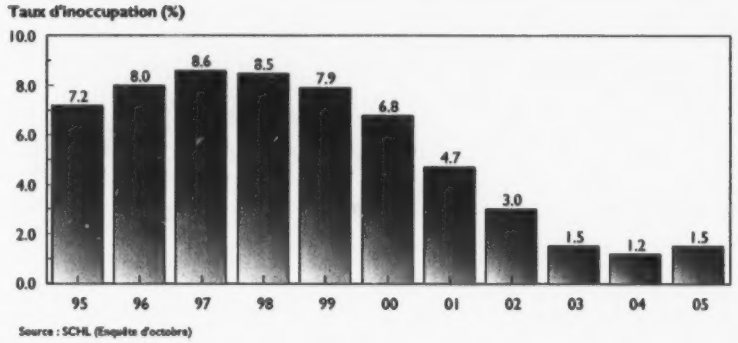
Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

de 8,6 % à 1,2 %. En dépit de cette augmentation du taux d'inoccupation, la situation du marché locatif demeure toujours serrée dans la RMR de Trois-Rivières. Au total, 251 logements locatifs étaient vacants en octobre 2005.

Cette faible remontée du taux d'inoccupation s'explique principalement par trois facteurs. D'abord, l'arrivée importante sur le marché de nouvelles unités locatives au cours de la dernière année a contribué à l'accroissement de l'offre de logements et, de ce fait, à la hausse du taux d'inoccupation. Ensuite, la conjoncture économique propre au groupe des 20-24 ans, qui est toujours au ralenti, a fait en sorte que la demande de logements locatifs s'est faite plus timide. De plus, ce groupe d'âge affiche toujours un solde migratoire négatif, ce qui a contribué à diminuer la pression sur la demande. Enfin, le mouvement d'accession à la propriété, en cours depuis maintenant quelques années, est toujours stimulé par la faiblesse des taux hypothécaires, de sorte que plusieurs unités locatives ont été libérées par d'anciens locataires ayant décidé d'acheter une propriété. L'effet combiné de ces facteurs a ainsi contribué à augmenter la proportion de logements locatifs vacants dans la RMR de Trois-Rivières.

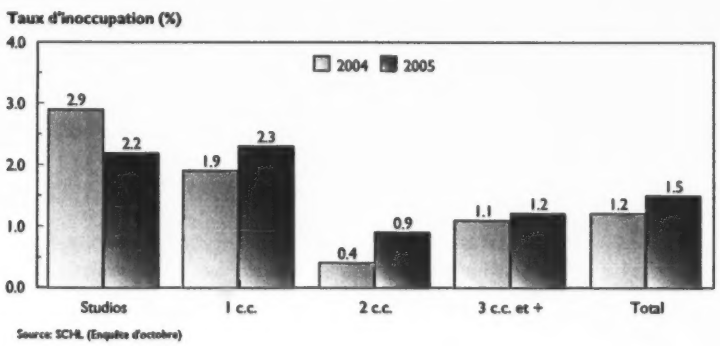
Remontée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



Les logements de deux chambres à coucher seraient toujours les plus en demande de la part des locataires

Dans l'ensemble de la RMR, le taux d'inoccupation a augmenté pour tous les types de logements, à l'exception des studios, pour lesquels la proportion de logements vacants a reculé par rapport à l'année dernière (2,9 % contre 2,2 %). Malgré ce mouvement général à la hausse, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à coucher est demeuré relativement bas et se situe toujours sous la barre des 1 %. Ainsi, en octobre 2005, le taux d'inoccupation des logements de cette taille, qui représentent près de 40 % de l'univers locatif, s'établissait à 0,9 %. Bien que ce taux ait plus que doublé par rapport à l'année dernière, alors qu'il se situait à 0,4 %, les logements de deux chambres à coucher se font toujours rares dans la RMR de Trois-Rivières et affichent le taux le plus bas. Ce sont les logements d'une seule chambre à coucher qui sont les moins recherchés par les locataires, et leur taux d'inoccupation est de 2,3 %. Pour leur part, les logements de trois chambres à coucher et plus sont en demande, et leur taux d'inoccupation s'est établi à 1,2 %, un niveau stable par rapport à 2004 (1,1 %). Pour l'ensemble de la RMR, on remarque donc une nette différence dans la disponibilité des logements : d'un côté les logements plus spacieux comportant deux chambres à coucher et plus, qui sont très en demande, et, de l'autre, les

Taux d'inoccupation selon la taille des appartements



Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

logements plus petits (studios et logements d'une chambre à coucher), qui sont beaucoup moins recherchés. Ce phénomène n'est guère surprenant, puisque les logements plus spacieux peuvent permettre la colocation et s'avèrent donc être un choix économique pour la clientèle plus jeune. Ces logements sont également en demande auprès des familles et des couples en raison de la flexibilité qu'ils offrent.

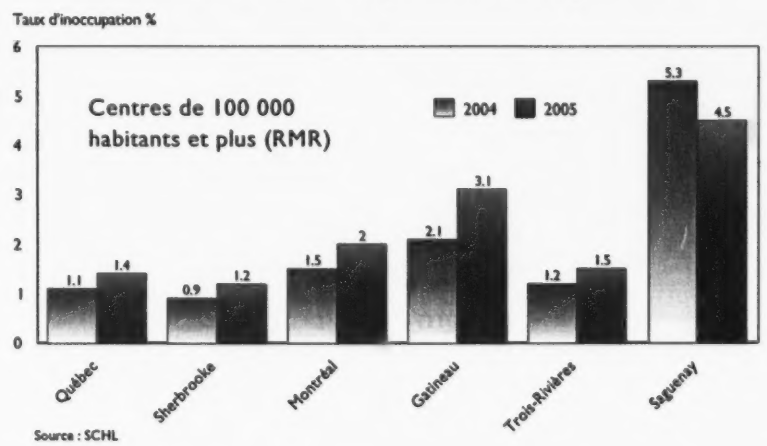
Trois-Rivières, Québec et Sherbrooke: des marchés serrés

À l'instar des RMR de Québec et de Sherbrooke, celle de Trois-Rivières se distingue des autres RMR de la province par son taux d'inoccupation qui se situe sous la barre des 1,5 %. Les autres RMR affichent toutes un taux égal ou supérieur à 2 % (Montréal), voire même supérieur à 3 % (Gatineau et Saguenay). Le marché locatif s'est desserré, et la tendance à la hausse du taux d'inoccupation s'est manifestée dans la presque totalité des RMR de la province, à l'exception de celle de Saguenay, qui est la seule à avoir enregistré une baisse. À l'échelle de la province, le taux d'inoccupation a progressé de trois dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 2,0 %.

Trois-Rivières-Ouest: un secteur très prisé

Les résultats de l'enquête de 2005 suggèrent que c'est à Trois-Rivières-Ouest que les logements sont le plus en demande. La proportion de logements vacants y est très faible et a même reculé par rapport à l'année dernière. Dans ce secteur, le taux d'inoccupation se situait à 0,3 %, à l'automne 2005, contre 0,8 %, en 2004. Le secteur Nord de la RMR est le seul autre secteur à afficher un taux d'inoccupation inférieur à 1 % (0,7 %). Pour sa part, le secteur de l'Université du Québec à Trois-Rivières, qui draine généralement un bassin d'étudiants (majoritairement locataires) et qui, dans le passé, se distinguait par une forte demande de logements locatifs, s'est détendu. En effet, le taux d'inoccupation dans ce secteur a bondi cette année pour atteindre 2,1 %, alors qu'il était beaucoup plus faible en 2004 (0,8 %). Parallèlement, dans le secteur Centre-ville, le marché locatif est beaucoup moins serré. Le taux d'inoccupation a grimpé dans ce secteur pour s'établir à 2,7 %, à l'automne 2005, comparativement à 1,4 %, en 2004, ce qui en fait le secteur où le marché locatif est le moins serré dans l'ensemble de la RMR de Trois-Rivières. Traditionnellement, les centres-villes se caractérisent par une clientèle formée de locataires plutôt jeunes et mobiles. Ces secteurs sont souvent les premiers à ressentir les effets d'un resserrement du marché et, inversement, ceux d'une détente. Le nombre élevé de logements vacants dans ce secteur pourrait donc signifier que le marché locatif s'est engagé sur la voie d'une détente, dans la RMR. De plus, les centres-villes sont généralement plus bruyants et moins attrayants pour une clientèle plus âgée. Le profil démographique de la région, où la population est plutôt âgée, pourrait ainsi expliquer l'augmentation du taux d'inoccupation dans cette zone.

Les taux d'inoccupation au Québec



Progression plus faible des loyers

Conséquence de la légère détente du marché locatif dans la RMR, la progression des loyers s'est faite de façon moins prononcée cette année. En moyenne, le loyer des logements de deux chambres à coucher a augmenté de 3,7 %, cette année, contre 4,8 %, l'année dernière. Il est cependant important de préciser ici que l'univers de l'enquête diffère d'une année à l'autre, de sorte que la comparaison des loyers moyens entre deux années n'est pas systématique. À l'automne 2005, le loyer moyen de ces logements était de 474 $. Puisqu'ils sont moins en demande, les logements moins spacieux ont pour leur part connu une croissance plus faible des loyers. Le loyer moyen des studios et des logements d'une chambre à coucher a donc progressé de 1,6 % et de 3,5 %, respectivement. Dans le cas des logements plus grands (trois chambres à coucher et plus), le loyer moyen se situait à 509 $, en hausse de 2 % par rapport à 2004.

Dans tous les secteurs de la RMR, le taux d'inoccupation est inférieur à la moyenne historique, mais la variation des loyers moyens diffère selon le secteur. Ainsi, la plus forte progression du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher a été enregistrée dans le secteur Centre-ville (10 %). À l'opposé, dans le secteur Nord de la RMR, le loyer moyen a reculé de 2,6 %. Pour leur part, les autres secteurs ont connu des hausses de loyer variant de 3 % à 5 %.

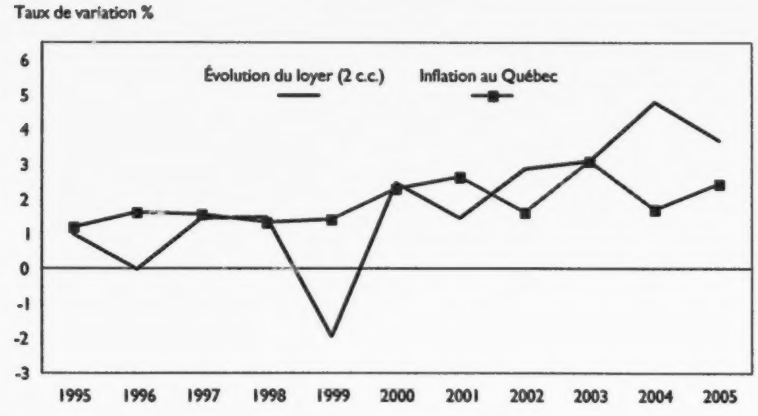
Jusqu'à tout récemment, la RMR de Trois-Rivières affichait les loyers les plus faibles de la province. Le vent a cependant tourné en 2005, et cette dernière s'est fait détrôner par la RMR de Saguenay, où le loyer moyen des logements est désormais le moins élevé de la province (450 $). La RMR de Saguenay, où le marché locatif est à l'avantage des locataires, est suivie de très près par celle de Trois-Rivières (454 $) pour ce qui est de la faiblesse des loyers et par la RMR de Sherbrooke (483 $). À l'autre extrême, la RMR de Gatineau arrive en tête de liste pour la cherté des loyers (636 $), loin devant les RMR de Montréal (601 $) et de Québec (599 $). Contrairement à Trois-Rivières, où le parc locatif est plutôt âgé, Gatineau possède un parc de logements plus récents qui commandent des loyers plus élevés, en moyenne.

Selon l'enquête, les locataires de la RMR de Trois-Rivières, comme dans bien des villes auraient une préférence marquée pour les logements construits récemment. Cette hypothèse se confirme par le peu de logements vacants âgés de moins de quinze ans sur le marché. En fait, on constate que la rareté des logements décroît à mesure que ceux-ci vieillissent. Ainsi, le taux d'inoccupation des logements les plus âgés, c'est-à-dire ceux construits avant 1960, est le plus élevé (1,9 %). Celui des logements bâtis entre les années 1960 et 1989 est légèrement inférieur alors que celui des logements construits depuis 1990 est le plus faible (1,3 %). Il semble donc, qu'en général, les locataires optent pour les avantages offerts par les logements plus récents, et ce, même si leur loyer est nécessairement supérieur. En effet, la différence de loyer entre un logement plus âgé et un logement plus récent est parfois importante. Par exemple, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher construit avant 1960 s'est établi à 388 $, en 2005, alors que celui d'un logement bâti après 1990 se situait à 587 $, ce qui représente une différence de près de 50 %.

Une analyse du taux d'inoccupation selon la gamme des loyers vient confirmer cette tendance. On constate en effet que le taux d'inoccupation le plus élevé se rapporte aux logements dont le loyer se situe dans les gammes de prix inférieures, c'est-à-dire moins de 300 $ (4,1 %) et entre 300 $ et 399 $ (2,0 %). Les logements sont plus difficiles à trouver à mesure que l'on se rapproche des gammes de prix supérieures. Pour un loyer de 400 $ à 599 $, seulement un logement sur mille est disponible. Tout porte donc à croire que les locataires sont prêts à débourser un peu plus afin d'occuper un logement plus récent ou rénové et, de ce fait, en meilleur état.

Pour ce qui est de la taille des immeubles, les résultats nous portent

Progression des loyers supérieure à l'inflation



à croire que les locataires recherchent en premier lieu les immeubles de petite taille, c'est-à-dire ceux comprenant de 3 à 5 unités. Ces types d'immeubles ont ainsi affiché un taux d'inoccupation plutôt faible de 0,8 %. Les locataires affectionneraient également les immeubles un peu plus grands (50 à 99 unités). En effet, ces immeubles ont enregistré un taux d'inoccupation de 0,9 %. On peut donc conclure que les locataires ont une préférence comparable pour les très petits immeubles et pour les immeubles un peu plus grands, et ce, en raison des avantages respectifs de chacun. Ils apprécieraient donc la convivialité et l'accessibilité des imrneubles de petite taille, mais également la sécurité offerte par les immeubles comportant un nombre supérieur d'unités.

Stabilité du taux de disponibilité

Le taux de disponibilité, qui se distingue du taux d'inoccupation par le fait qu'il englobe non seulement les logements vacants, mais également ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués, est demeuré stable cette année. À l'automne 2005, ce taux s'est établi à 1,6 %. Le taux de disponibilité est légèrement supérieur au taux d'inoccupation, et ce, d'un dixième de point de pourcentage. L'écart entre ces deux baromètres du marché locatif s'est donc resserré cette année.

À l'image du taux d'inoccupation, le taux de disponibilité le plus faible se rapporte aux logements de deux chambres à coucher, ce qui témoigne de la popularité de ce type de logements. À l'opposé, les logements d'une seule chambre à coucher affichent la proportion de logements disponibles la plus élevée. Bien que le taux de disponibilité soit systématiquement supérieur au taux d'inoccupation, on constate que l'écart entre les deux est constant, à un dixième de point de pourcentage, pour tous les types de logements.

Ailleurs en Mauricie, le marché se resserre légèrement

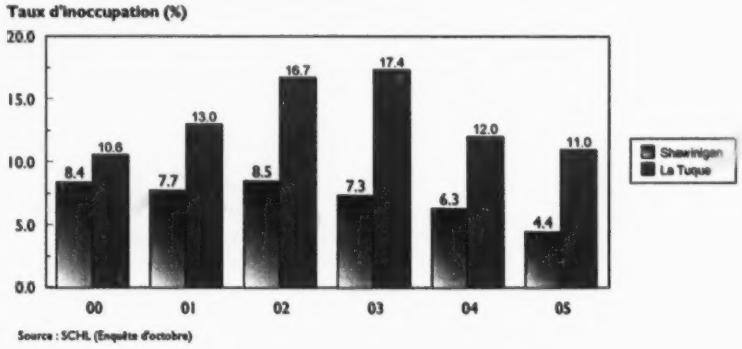
Selon les résultats de l'enquête de cette année, le marché locatif s'est quelque peu resserré ailleurs en Mauricie. En effet, une baisse du taux d'inoccupation a été enregistrée dans les régions de La Tuque et de Shawinigan. Malgré ce resserrement, il est à noter que ces régions affichent toujours une proportion de logements vacants supérieure à celle de Trois-Rivières. Ainsi, la région de La Tuque, pour laquelle le taux d'inoccupation a perdu un point de pourcentage pour s'établir à 11 %, est toujours largement à l'avantage des locataires. Dans la région de Shawinigan, le taux d'inoccupation a chuté de près de deux points de pourcentage pour se fixer à 4,4 %, à l'automne 2005. Bien que les logements s'y fassent plus rares qu'à La Tuque, le marché est toujours à l'avantage des locataires dans l'ensemble de la région de Shawinigan.

L'offre importante de logements locatifs dans ces deux régions s'explique notamment par le contexte démographique, à savoir la faible croissance de la population et l'exode des jeunes vers les plus grands centres, en l'occurrence Trois-Rivières, Québec et Montréal.

La détente du marché locatif se poursuivra en 2006

Les faibles taux d'inoccupation enregistrés au cours des deux dernières années ont incité certains promoteurs à s'engager dans la construction d'immeubles locatifs, activité qu'ils avaient délaissée au profit de la construction de maisons unifamiliales. Dans la RMR de Trois-Rivières, l'arrivée sur le marché locatif de nombreuses nouvelles unités en 2004, ainsi que le nombre élevé de mises en chantier de ce type d'habitations depuis le début de l'année 2005, contribueront à faire augmenter l'offre de logements locatifs au cours de l'année 2006. Du côté de la demande, la pression sera moins forte. En effet, les perspectives démographiques du groupe des 20-24

Des taux plus élevés ailleurs en Mauricie



Source : SCHL (Enquête d'octobre)

ans, qui est très actif sur ce segment de marché, s'affaiblira. Selon l'Institut de la statistique du Québec, les projections démographiques relatives à ce groupe d'âge indiquent une décroissance de l'ordre de 5 % en 2006, ce qui viendra tempérer la demande de logements. De plus, les faibles taux hypothécaires continueront à inciter certains ménages-locataires encore hésitants à acheter une propriété, ce qui libérera quelques logements.

Dans la RMR de Trois-Rivières, l'effet combiné de l'ensemble de ces facteurs permettra au marché locatif de se détendre davantage tout au long de l'année 2006, et le taux d'inoccupation gagnera environ cinq dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 2,0 %.

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

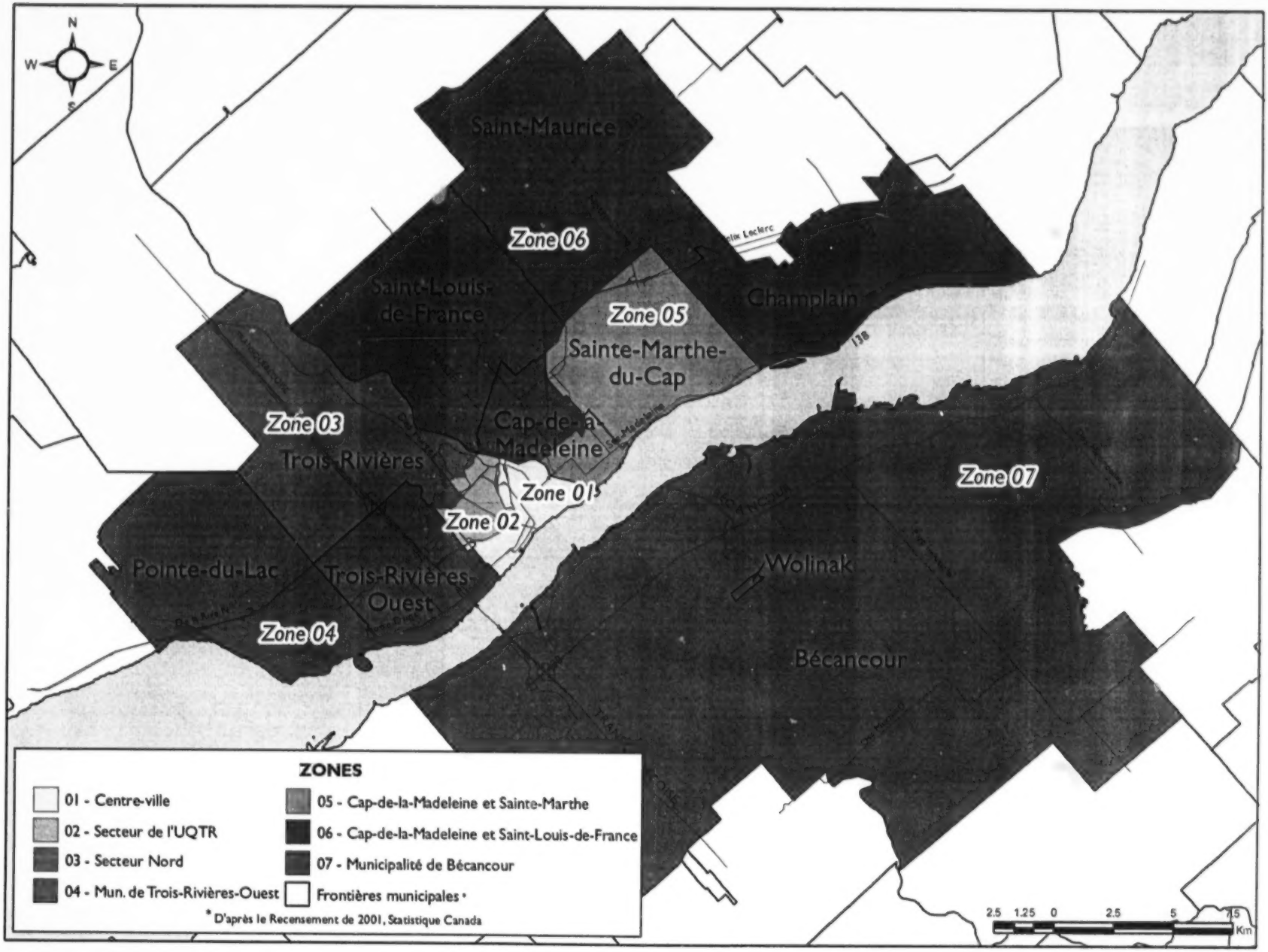
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
W
E
S
Saint-Maurice
Zone 06
Saint-Louis-de-France
Zone 05
Sainte-Marthe-du-Cap
Champlain
Zone 03
Trois-Rivières
Cap-de-la-Madeleine
Zone 01
Zone 02
Zone 07
Pointe-du-Lac
Trois-Rivières-Ouest
Zone 04
Wolinak
Bécancour
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Secteur de l'UQTR
03 - Secteur Nord
04 - Mun. de Trois-Rivières-Ouest
05 - Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe
06 - Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France
07 - Municipalité de Bécancour
Frontières municipales *
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
2.5 1.25 0 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE TROIS-RIVIÈRES	
Zone 1	**Centre-ville de Trois-Rivières**
Zone 2	**Secteur de l'UQTR**
Zone 3	**Secteur Nord de Trois-Rivières**
Zones 1-3	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 4	**Municipalité de Trois-Rivières-Ouest**
Zone 5	**Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe**
Zone 6	**Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France**
Zone 5-6	**Cap-de-la-Madeleine**
Zones 1-6	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 7	**Municipalité de Bécancour**
Zones 1-7	**RMR de Trois-Rivières**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE TROIS-RIVIÈRES	
Zone 1	**Centre-ville de Trois-Rivières**
Zone 2	**Secteur de l'UQTR**
Zone 3	**Secteur Nord de Trois-Rivières**
Zones 1-3	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 4	**Municipalité de Trois-Rivières-Ouest**
Zone 5	**Cap-de-la-Madeleine et Sainte-Marthe**
Zone 6	**Cap-de-la-Madeleine et Saint-Louis-de-France**
Zone 5-6	**Cap-de-la-Madeleine**
Zones 1-6	**Ville de Trois-Rivières**
Zone 7	**Municipalité de Bécancour**
Zones 1-7	**RMR de Trois-Rivières**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	2,5	3,7	1,7	3,3	0,7	2,3	1,8	2,1	1,4	2,7
Secteur UQTR	3,9	3,4	0,7	3,0	0,1	1,1	0,4	2,2	0,8	2,1
Secteur Nord	**	3,4	1,6	1,2	0,6	0,5	0,4	0,2	1,0	0,7
Anc. ville de Trois-Rivières	3,8	3,6	1,3	2,7	0,5	1,3	0,8	1,3	1,1	1,9
Trois-Rivières-Ouest	**	**	2,2	0,6	0,2	0,3	0,3	0,3	0,8	0,3
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	2,9	2,6	0,5	0,6	0,7	4,7	1,3	1,6
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	2,2	2,7	0,4	1,0	2,6	0,8	1,5	1,4
Cap-de-la-Madeleine	**	1,0	2,5	2,6	0,4	0,8	2,1	1,7	1,4	1,5
Nouv. ville de Trois-Rivières	2,9	2,1	1,8	2,3	0,4	0,9	1,1	1,2	1,1	1,5
Bécancour	2,4	4,9	5,7	3,6	2,2	0,7	2,9	2,7	3,5	2,5
Trois-Rivières (RMR)	2,9	2,2	1,9	2,3	0,4	0,9	1,1	1,2	1,2	1,5

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	**	**	389	390	412	454	512	481
Secteur UQTR	316	357	397	440	492	516	577	614
Secteur Nord	**	287	403	411	508	495	510	513
Anc. ville de Trois-Rivières	321	327	394	413	468	489	529	534
Trois-Rivières-Ouest	**	**	380	388	479	500	508	513
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	414	418	445	447	431	443
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	358	361	414	437	453	467
Cap-de-la-Madeleine	**	**	388	395	429	442	448	461
Nouv. ville de Trois-Rivières	317	322	391	405	458	476	501	511
Bécancour	**	**	301	304	386	395	405	414
Trois-Rivières (RMR)	316	321	389	403	457	474	499	509

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	11	291	37	1 138	26	1 126	11	551	85	3 107
Secteur UQTR	8	240	28	937	12	1 084	10	463	58	2 724
Secteur Nord	3	89	9	710	5	958	2	845	18	2 602
Anc. ville de Trois-Rivières	22	621	74	2 785	42	3 167	23	1 860	162	8 433
Trois-Rivières-Ouest	**	**	5	777	4	1 540	2	689	11	3 260
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	15	582	6	1 052	11	226	33	2 102
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	16	601	12	1 234	6	725	36	2 622
Cap-de-la-Madeleine	3	305	31	1 183	18	2 286	17	951	69	4 724
Nouv. ville de Trois-Rivières	25	1 178	110	4 745	64	6 994	42	3 500	242	16 417
Bécancour	2	41	4	110	1	142	2	73	9	366
Trois-Rivières (RMR)	27	1 219	114	4 855	65	7 136	44	3 573	251	16 783

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	5,3	3,7	3,6	3,3	1,4	2,3	2,4	2,1	2,7	2,7
Secteur UQTR	3,9	3,4	2,4	3,0	0,2	1,4	0,6	2,8	1,4	2,3
Secteur Nord	**	3,4	1,6	1,2	0,6	0,5	0,4	0,2	1,0	0,7
Anc. ville de Trois-Rivières	5,0	3,6	2,7	2,7	0,8	1,4	1,0	1,4	1,8	2,0
Trois-Rivières-Ouest	**	**	2,2	0,6	0,2	0,4	0,3	0,3	0,8	0,4
Cap-de-la-Mad. et Ste-Marthe	**	**	3,9	2,6	0,5	0,6	0,7	4,7	1,6	1,6
Cap-de-la-Mad. et St-Louis	**	**	2,2	2,7	0,4	1,2	2,9	0,8	1,6	1,5
Cap-de-la-Madeleine	**	1,0	3,0	2,6	0,4	0,9	2,3	1,7	1,6	1,5
Nouv. ville de Trois-Rivières	3,6	2,2	2,7	2,3	0,5	1,0	1,2	1,3	1,5	1,5
Bécancour	2,4	4,9	5,7	6,4	2,2	0,7	5,7	4,1	4,1	3,6
Trois-Rivières (RMR)	3,5	2,3	2,8	2,4	0,6	1,0	1,3	1,3	1,6	1,6

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Trois-Rivières (RMR)										
Avant 1960	4,2	1,5	3,4	2,8	1,0	0,5	1,6	3,3	2,1	1,9
1960 à 1974	6,5	4,8	2,0	2,5	0,4	1,0	2,0	0,1	1,8	1,5
1975 à 1989	3,0	5,0	1,4	2,3	0,3	0,7	0,8	1,3	0,8	1,4
1990 ou après	**	**	0,7	1,6	0,2	1,7	0,0	0,3	0,4	1,3
Tous les immeubles	2,9	2,2	1,9	2,3	0,4	0,9	1,1	1,2	1,2	1,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Trois-Rivières (RMR)								
Avant 1960	**	289	317	346	360	388	431	451
1960 à 1974	338	313	429	405	501	460	531	519
1975 à 1989	315	348	383	411	443	463	491	512
1990 ou après	**	**	441	464	559	587	548	545
Tous les immeubles	316	321	389	403	457	474	499	509

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Trois-Rivières (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,8	2,5	1,4	0,5	0,5	1,1	0,7	1,3	0,8
6 à 19 unités	3,2	3,2	2,1	2,6	0,4	1,2	1,2	1,3	1,1	1,6
20 à 49 unités	1,4	5,3	1,5	1,3	0,6	0,2	0,9	1,8	1,0	1,4
50 à 99 unités	0,8	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	**	**	0,2	0,9
100 unités et +	3,2	1,2	1,2	5,0	0,0	2,0	**	**	1,8	2,9
Tous les immeubles	2,9	2,2	1,9	2,3	0,4	0,9	1,1	1,2	1,2	1,5

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Trois-Rivières

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Trois-Rivières (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	324	355	461	474	481	501
6 à 19 unités	276	287	360	369	423	447	467	472
20 à 49 unités	299	296	404	404	484	485	560	562
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	316	321	389	403	457	474	499	509

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Trois-Rivières

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Trois-Rivières (RMR)										
Moins de 300 $	4,5	5,7	2,0	4,2	1,1	**	**	**	2,6	4,1
300 à 399 $	2,6	2,9	2,4	1,9	0,9	1,4	1,2	4,7	1,8	2,0
400 à 499 $	**	**	1,7	2,1	0,3	0,7	1,6	0,6	0,9	1,0
500 à 599 $	a.l.e.	**	**	**	0,4	0,1	1,1	1,4	0,6	1,1
600 à 699 $	a.l.e.	**	a.l.e.	**	0,3	1,5	0,0	0,6	0,2	1,8
700 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	2,9	2,2	1,9	2,3	0,4	0,9	1,1	1,2	1,2	1,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Trois-Rivières, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

2005-12-07

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopies, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication, sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64465_2005_A01